



Raadsvoorstel Besluitvormend

(ontwerp) verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning watertoren Hillegom

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-20-112717
datum voorstel: 14 februari 2020
datum collegevergadering: 10 maart 2020
datum raadsvergadering: 16 april 2020
agendapunt: 0
portefeuillehouder: Karin Hoekstra
behandelend ambtenaar: Fedor Jansen
e-mailadres: F.Jansen@HLTsamen.nl

Wij stellen voor:

1. te verklaren, overeenkomstig bijgaande 'verklaring van geen bedenkingen', in ontwerp geen bedenkingen te hebben tegen de op 12 november 2019 ontvangen aanvraag omgevingsvergunning voor het aanbouwen van een kantoor op de begane grond aan de watertoren, het realiseren van een parkeerterrein, een in- en uitrit en het omleggen van het riool op het adres Leidsestraat 201 in Hillegom.
2. Het ontwerp definitief te verklaren wanneer tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen of tegen de betreffende ontwerp omgevingsvergunning geen zienswijzen worden ingediend.
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening, vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

Op 12 november 2019 heeft SVO Initiatief B.V, gevestigd te Lisse, een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een aanbouw (800 m²) met 1 bouwlaag tegen de watertoren in Hillegom. Er wordt daarnaast een bijbehorend parkeerterrein en een in- en uitrit gerealiseerd op het perceel. Verder wordt het riool omgelegd. De aanvraag heeft betrekking op het perceel Leidsestraat 201 in Hillegom. Eerder is al een bouwvergunning verleend ten behoeve van de werkzaamheden in en aan de toren en tevens een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een vluchttrap aan de toren. In de toren wordt een horecafunctie in de vorm van een koffiebar, zelfstandige verhuurbare kantoorruimtes, een collegezaal en een uitkijkpunt gerealiseerd.

De voorliggende aanvraag om omgevingsvergunning gaat uitsluitend over de realisatie van de aanbouw aan de watertoren, het parkeerterrein, een in- en uitrit en het omleggen van het riool. Het is de bedoeling dat het hoofdkantoor van A.W. Groep zich in de aanbouw vestigt. Het bestemmingsplan voorziet echter niet in mogelijkheden om een kantoor tegen de toren aan te bouwen. Ter plaatse van de aanbouw is de grond bestemd

voor: 'bedrijventerrein' en 'verkeer' en daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie 2' en 'Leiding Riool'. Er zal van het bestemmingsplan moeten worden afgeweken om het plan mogelijk te kunnen maken. In dit geval dient er van het bestemmingsplan te worden afgeweken met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, 3° van de Wabo. Bij deze uitgebreide procedure is het noodzakelijk dat de gemeenteraad aangeeft of medewerking verleend kan worden aan het bouwplan. Uit de bij de aanvraag ingediende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het college heeft de bevoegdheid om te beslissen over de aanvraag omgevingsvergunning. De gemeenteraad neemt het besluit over de verklaring van geen bedenkingen. In dit voorstel wordt u daarom gevraagd, te verklaren om in ontwerp geen bedenkingen te hebben tegen deze aanvraag omgevingsvergunning.

Bestaand kader en context

Het plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geeft met artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° het college de mogelijkheid om een dergelijke aanvraag omgevingsvergunning, die in grote mate afwijkt van het bestemmingsplan, te vergunnen. Het moet hierbij gaan om een bouwplan dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet op basis van artikel 2.27 van de (de Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit Omgevingsrecht (het Bor) de gemeenteraad voor dit bouwplan een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' afgeven.

Beoogd effect

Het beoogde effect is dat de ontwerp omgevingsvergunning inclusief de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage kan worden gelegd en indien geen zienswijzen worden ingediend, de vergunning verleend kan worden.

Argumenten

1.1. Op basis van de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken wordt gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de genoemde afwijkingsprocedure heeft Peutz B.V. voor de gevraagde ontwikkeling een ruimtelijke onderbouwing d.d. 28 januari 2020 opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- Beleidskader: nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk
- Milieu en planologische aspecten
- Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- Economische uitvoerbaarheid
- Inclusief de bijbehorende onderzoeken (bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing)

De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

1.2. Positief advies Erfgoedcommissie

De watertoren is een gemeentelijk monument. De Erfgoedcommissie heeft op 1 juli 2019 positief geadviseerd ten aanzien van het plan.

1.3. Er is sprake van een goede stedenbouwkundige inpassing van het plan.

De aanbouw (in combinatie met de inpandige werkzaamheden in de toren) heeft een positief effect op de uitstraling van de toren. Immers zorgt dit ervoor dat de toren doelmatig kan worden gebruikt. Het hoofdkantoor van A.W. Groep zal zich vestigen in de aanbouw en in de toren zelf worden kleinschalige verhuurbare kantoor/ vergaderruimtes gerealiseerd. Daarnaast zal er een koffiebar worden gerealiseerd in de toren die openbaar toegankelijk is. Ook wordt er een collegezaal en uitkijkpunt in de toren gemaakt. Het mogelijk maken van dit gebruik gaat gepaard met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De watertoren zal namelijk gaan fungeren als ontmoetingsplek en er wordt nadrukkelijk geïnvesteerd in de beeldkwaliteit. De huidige aanblik van de toren

doet grauw aan. Door de aanbouw met het groene dak, de aanleg van een bloemenweide en de overige investeringen in de groene inpassing van het initiatief, spreekt de toren in de toekomst veel meer tot de verbeelding. De toren kan hierdoor fungeren als een markant landmark dat kenmerkend is voor de entree van de Duin- en Bollenstreek. Ondanks de investeringen is er bij het ontwerp zoveel mogelijk rekening gehouden met het behouden van de bestaande toren. De watertoren is constructief een interessant bouwwerk en heeft een bijzondere functie vervuld in de geschiedenis van Hillegom. Ondanks de aanbouw blijft de toren een krachtig zelfstandig element.

1.4 Aanvraag omgevingsvergunning is in lijn met Omgevingsverordening van de Provincie

De aanbouw waar het hoofdkantoor van A.W. Groep wordt gevestigd kent een kleiner bruto vloeroppervlak dan 1000m², namelijk 800 m². Het plan kan daarmee worden aangemerkt als toevoeging van een 'kleinschalige kantorenlocatie'. Voor dit type kantoor hanteert de provincie een beleid waarbij de gemeente zelf de afweging kan maken indien de eindgebruiker in beeld is. Dat is hier het geval. De kleinschalige verhuurbare kantoorruimtes in de toren zelf (\pm 200 m²), kunnen worden gezien als kleinschalige zelfstandige kantoren. Het plan sluit aan bij het beleid uit de Omgevingsverordening van de Provincie. Dit is voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning met de provincie afgestemd.

1.5 aanvraag omgevingsvergunning is in lijn met de Omgevingsvisie Hillegom

De watertoren bevindt zich op het bedrijventerrein Hillegom- Zuid en bevindt zich daarmee in het deelgebied 'Werkplaats Hillegom'. Vanwege de goede bereikbaarheid is dit bedrijventerrein zeer geschikt voor bovenregionale bedrijvigheid. De koers vanuit de Omgevingsvisie voor dit deelgebied bestaat o.a. uit vergroening en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het aantrekken van passende bedrijven. Het plan past binnen de koers van dit deelgebied. De watertoren bevindt zich daarnaast ook in het deelgebied 'levendig lint'. Het versterken van de entree is een aspect dat onderdeel uitmaakt van dit gebiedsprofiel. Ook aan deze ambitie draagt het plan bij.

1.6 Aanvraag omgevingsvergunning is in lijn met het parkeerbeleid van Hillegom

De omgevingsvergunning is getoetst aan het geldende paraplubestemmingsplan parkeren Hillegom. Dit bestemmingsplan verwijst naar de parkeernota van de gemeente Hillegom. Het plan voorziet in de aanleg van 44 parkeerplaatsen (waarvan 4 parkeerplekken voor invaliden). Het plan voorziet daarmee ruimschoots in de parkeerbehoefte van minimaal 29 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het te realiseren parkeerterrein achter de watertoren. Dit zal gebeuren op eigen grond.

1.7. Verschillende milieuaspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering.

Deze aspecten zoals bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, archeologie, ecologie, bodem, water en externe veiligheid zijn verantwoord en toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende bijlagen. De aspecten vormen geen belemmering voor het initiatief.

1.8. Er is overeenstemming over het omleggen van het riool

In het vigerende bestemmingsplan is geregeld dat er niet binnen de bestemming riool mag worden gebouwd. Daarom is door initiatiefnemer een ontwerp gemaakt dat voorziet in het omleggen van het riool. Dit ontwerp maakt als bijlage onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing voor de omgevingsvergunning. Er is overeenstemming over dit ontwerp met de leidingbeheerder (de gemeente).

2.1. Dit draagt bij aan een snellere doorlooptijd van de procedure

Als tijdens de ter inzage termijn van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, geen

zienswijzen worden ingediend, is een heroverweging van het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen niet nodig, omdat er zich geen nieuwe feiten of omstandigheden voordoen. De omgevingsvergunning (bevoegdheid college) inclusief de verklaring van geen bedenkingen kan dan zonder heroverweging worden verleend. Dit levert tijdswinst op, omdat de aanvraag niet wederom in een raadsvergadering behandeld hoeft te worden.

3.1. Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een exploitatieplan vast te stellen.

Voor dit bouwplan wordt voordat het plan ter inzage wordt gelegd met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin gemeentelijke financiële risico's, zoals planschade zijn afgedekt. De gemeentelijke kosten zullen worden verhaald via de legesverordening.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiële consequenties

Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning waarvoor de legesverordening Hillegom geldt. Daarnaast zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met initiatiefnemer om zo de gemeentelijke financiële risico's af te dekken, zoals planschade. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties. Deze anterieure overeenkomst wordt ondertekend voordat het ontwerpbesluit ter inzage gaat.

Aanpak, uitvoering en participatie

Voorafgaand aan de ingediende aanvraag omgevingsvergunning is een communicatieplan door initiatiefnemer opgesteld. Daarbij zijn verschillende stakeholders in kaart gebracht. Naar aanleiding daarvan hebben er individuele gesprekken plaatsgevonden met bedrijven uit de omgeving en is er een informatieavond georganiseerd. Uit de reacties van de aanwezigen kan worden opgemaakt dat het plan goed ontvangen wordt door de omgeving.

Verder is voorafgaand aan de ingediende aanvraag omgevingsvergunning met de Provincie Zuid Holland afgestemd om het plan aan het provinciale beleid te laten voldoen. Volgens de Provinciale Omgevingsverordening heeft de gemeente zelf afwegingsruimte bij nieuwe kantoren < 1000 m² bvo. Er is in het principestandpunt een voorwaarde opgenomen dat het plan mag voorzien in maximaal 1000 m² aan kantoorruimte. Initiatiefnemer heeft het plan zodanig uitgewerkt dat er voldaan wordt aan het provinciaal beleid. Er wordt daarom geen zienswijze van de provincie verwacht omdat we aan de voorkant met ze hebben afgestemd.

Ook heeft initiatiefnemer voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning afgestemd met het Hoogheemraadschap van Rijnland over het compenseren van water. Conform waterbeleid is het namelijk noodzakelijk om water te compenseren bij het toevoegen van meer dan 500 m² aan verharding. Daar is bij dit initiatief sprake van. Initiatiefnemer heeft een watervergunning verkregen van het Hoogheemraadschap. Het plan stuit op dit punt dus niet op bezwaren. Aan de voorkant is voldoende afgestemd met andere overheden.

Daarnaast is de aard van de ontwikkeling zodanig (realisatie kantoorruimte), dat het aansluit bij het bestaande gebiedsprofiel van het bedrijventerrein. Er kan worden geconcludeerd dat een dergelijk plan zeer gangbaar is en dat het past binnen de

omgeving. Het plan is dus maatschappelijk uitvoerbaar. Er kan daarom worden volstaan met de gangbare en wettelijke procedure, waarbij een ieder de mogelijkheid krijgt om een zienswijze tegen het plan in te dienen tijdens de ter inzage legging van het plan. De ter inzage legging wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website, de Hillegommer en de Staatscourant.

Duurzaamheid

In de omgevingsvisie van Hillegom is aangegeven dat duurzaamheid een leidend principe is voor nieuwe ontwikkelingen. De gemeente heeft als ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn en in 2050 klimaatneutraal. De nadruk wordt tevens gelegd op zowel sociale, fysieke en economische duurzame ontwikkeling. Het initiatief moet dus bijdragen aan een duurzame toekomst voor Hillegom en omgeving. Om initiatieven te beoordelen, is een integraal afwegingskader opgezet waarin de doelen van de gemeente met betrekking tot het aspect duurzaamheid (sociaal, fysiek en economisch) zijn opgenomen. Daarbij is van belang dat initiatiefnemer in overleg treedt met belanghebbenden en daarbij op zoek gaat naar draagvlak voor het initiatief. De beoogde ontwikkeling is afgewogen aan het kader. Geconcludeerd kan worden dat het plan bijdraagt aan alle componenten van duurzaamheid uit het afwegingskader.

Sociale duurzaamheid

Het monument wordt verrijkt door het een doelmatige functie te geven. De belevingswaarde van het monument neemt daardoor toe voor mensen uit het dorp en omgeving, maar ook voor toeristen.

Fysieke duurzaamheid

De aanbouw met 800 m² aan kantoorruimte wordt voorzien van een groen dak. Daarnaast worden er zonnepanelen op het dak van de aanbouw gelegd, waardoor er duurzame energie wordt opgewekt. Verder wordt energiezuinige verlichting toegepast voor de verlichting van de watertoren en wordt er een bloemenweide aangelegd.

Economische duurzaamheid

De toren zal door het excentrieke ontwerp meer gaan fungeren als een uniek landmark dat de entree naar de Duin- en Bollenstreek versterkt. De toren kan een unieke ontmoetingsplek vormen voor het bedrijfsleven, omwonenden en toeristen. Daarnaast blijft de verkeersveiligheid gewaarborgd door de uitstekende bereikbaarheid van de toren en de aanleg van voldoende parkeergelegenheid.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Het voorstel is alleen van toepassing op de gemeente Hillegom.

Urgentie

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen.
2. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
3. aanvraagformulier omgevingsvergunning
4. brief aan de gemeenteraad
5. bouwkundig tekenwerk
6. Ruimtelijke onderbouwing.
7. Communicatieplan omgeving

namens het college van burgemeester en wethouders,

Mevr. C.B. Baauw
secretaris

A. van Erk
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hillegom,

gelezen het voorstel van het college van 10 maart 2020 met als onderwerp (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning watertoren Hillegom.

gelet op de artikelen 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o en 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo), artikel 6.5. lid 1 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor),

besluit:

1. te verklaren, overeenkomstig bijgaande 'verklaring van geen bedenkingen', in ontwerp geen bedenkingen te hebben tegen de op 12 november 2019 ontvangen aanvraag omgevingsvergunning voor het aanbouwen van een kantoor aan de watertoren, het realiseren van een parkeerterrein, een in- en uitrit en het omleggen van het riool op het adres Leidsestraat 201 in Hillegom.
2. Het ontwerp definitief te verklaren wanneer tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen of tegen de betreffende ontwerp omgevingsvergunning geen zienswijzen worden ingediend.
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening, vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 16 april 2020,

drs. P.M. Hulspas-Jordaan
griffier

A. van Erk
voorzitter